



ÅRSREDOVISNING 2018

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SÄVEN 1 I VÄNERSBORG**

Organisationsnummer 769610-7783

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN:

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året.

Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma samt amortering på lån. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR:

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN:

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER:

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER:

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns

för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder

STÄLLDA SÄKERHETER:

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET:

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Säven 1
Org nr 769610-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31
Föreningens 12:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2018 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer ske enligt 3 års fastställd intervall år 2024.

Imkanalrensning skall utföras år 2019.

Energideklarationen utfördes senast år 2018 med godkänt resultat.

Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades år 2018.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes senast år 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen tillträdde fastigheten Säven 1 i Vänersborg den 2 januari 2006. Adresserna till föreningens byggnader är Hamngatan 17, Kungsgatan 1, Residensgatan 16 och Vattugränd 2.

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus. Vid årets utgång var 23 (22) av totalt 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt samt 10 affärslokaler.


Den totala ytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 3 290 m², varav 2 528 m² utgör lägenhetsyta och fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1 st
2	6 st
3	9 st
4	4 st
5	2 st
6	1 st
7	1 st
Totalt	24 st

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Hudvård	35	2019-12-31
Café	85	2019-12-31
Restaurang	97	2022-09-30
Frisör	109	2020-07-31
Fotvård*	41	2022-09-30
Butik	150	2020-06-01
Tandläkare*	82	2019-12-31
Butik	80	2021-02-22
Butik	31	2022-09-30
Café	50	2019-12-31

**ej momsregistrerad lokal*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 634 m² vilket motsvarar 19,3% av fastighetens totalyta. 

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fasader och fönster

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 376 358 kr.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Under året har föreningen installerat brandlarm i tvättstuga och källare hus A.

De närmaste åren planerar styrelsen löpande underhåll enligt underhållsplanen. Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2018 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften samt hyran 529 kronor per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 1 % fr.o.m. 1/1 2019.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 187 673 kr. Extra amortering har genomförts på ett av lånen med 930 000 kr. Föreningen har dessutom sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende underhållsplanering
- Bohus Städ avseende städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende kabel-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Callenberg avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation

Övrigt

En av hyreslägenheterna har avyttrats till bostadsrätt med början januari 2018. Föreningen har tagit beslut om GDPR personuppgiftspolicy och reviderade stadgar. Föreningens aktiviteter under året har varit vår- och höststädning, samt glöggafton.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år 30). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st överlåtelse skett. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018, 15 röstberättigade medlemmar deltog. m

Styrelsen samt suppleanter

Leif Selin	Ordförande
Thorild Bengtsson	vice ordförande
Tord Wennerblom	Sekreterare
Mikael Winberg	kassör
Erik Brändström	ledamot
Tomas Johansson	ledamot
Eva Ulvsgård	suppleant
Gunilla Aludden	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thorild Bengtsson, Mikael Winberg samt Erik Brändström. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmateknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Annika Wennerblom vald av bostadsrättsföreningen, samt revisorerna Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Bäcklund sammankallande och Kent Eng.

Miljösamordnare/Studieorganisatör

Miljösamordnare/Studieorganisatör har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Erik Brändström.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 008	2 011	1 962	1 903	1 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	-222	486	-120	3
Soliditet %	72	65	62	59	56
Bankskuld tkr	5 188	6 189	7 311	7 968	8 744
Låneskuld kr/kvm	1 813	2 163	2 222	2 422	2 658
Genomsnittlig skuldränta %	1,6	1,49	2,0	2,4	2,7
Avgifts / hyresnivå för bostäder kr/kvm	529	524	519	507	510
Taxeringsvärde	18 601	18 601	18 444	18 444	18 444

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balans- rat resul- tat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 024 881	827 819	151 857	-1 237 481	-221 689
Förändring under året	525 230	1 344 770			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-221 689	221 689
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-114 386	114 386	
Årets resultat					159 457
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	337 471	-1 644 784	159 457

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	-1 459 170
Årets resultat	159 457
Reservering till fond för yttre underhåll	- 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	114 386
Till stämmans förfogande	-1 485 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 485 327
--------------------------------	-------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	159 457
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-300 000
Disposition underhållsfond	114 386
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-185 614

Resultat efter fondförändring	-26 157
--------------------------------------	----------------

Brf Säven 1

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 007 665	2 010 806
Summa intäkter		2 007 665	2 010 806
Driftskostnader	Not 2	-1 248 582	-1 337 712
Underhållskostnader	Not 3	-114 386	-398 143
Personalkostnader	Not 4	-31 451	-30 364
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-361 764	-361 764
Summa rörelsekostnader		-1 756 183	-2 127 983
Rörelseresultat		251 482	-117 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	370	-7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-92 395	-104 505
Summa finansiella poster		-92 025	-104 512
Årets resultat		159 457	-221 689

MK

Brf Säven 1**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

17 887 08118 248 845

17 887 081

18 248 845

Summa anläggningstillgångar

17 887 081**18 248 845****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9

72 649

24 602

Övriga fordringar

Not 10

9 728

9 728

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 2011 351

141 578

35 681

Kassa och bank

2 146 784

976 262

Summa omsättningstillgångar

2 288 362**1 011 942****Summa tillgångar****20 175 443****19 260 787**

u

Brf Säven 1

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 722 700	13 852 700
Fond för yttre underhåll		337 471	151 857
		<u>16 060 171</u>	<u>14 004 557</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 644 784	-1 237 481
Årets resultat		159 457	-221 689
		<u>-1 485 327</u>	<u>-1 459 170</u>
Summa eget kapital		14 574 844	12 545 387
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 452 481	6 100 398
Övriga skulder		26 205	213 205
		<u>2 478 686</u>	<u>6 313 603</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 735 192	88 743
Leverantörsskulder		108 715	94 062
Skatteskulder		1 509	981
Övriga skulder	Not 14	28 102	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	248 395	218 011
		<u>3 121 913</u>	<u>401 798</u>
Summa skulder		5 600 599	6 715 401
Summa Eget kapital och skulder		20 175 443	19 260 787

Brf Säven 1

NOTER

Redovisningsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 38 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Brf Säven 1

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 257 768	1 197 228
Hyror	737 040	793 243
Bortfall hyror	-6 000	0
Övriga intäkter	18 857	20 335
	2 007 665	2 010 806
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	132 972	142 421
Tv/datakostnader	27 340	43 814
Reparationer	282 598	414 426
El	64 508	58 425
Uppvärmning	368 646	356 471
Vatten	59 436	67 048
Sophämtning	18 008	17 998
Fastighetsavgift/fastighetskatt	65 018	63 362
Medlemsavgifter	4 390	4 390
Försäkringar	39 905	29 455
Förvaltningsarvoden	60 310	108 371
Övriga driftskostnader	125 434	27 394
Övriga kostnader	18	4 138
	1 248 582	1 337 712
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	114 386	398 143
	114 386	398 143
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 900	24 400
Sociala kostnader	5 551	5 964
	31 451	30 364
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	361 764	361 764
	361 764	361 764
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	-7
Övriga ränteintäkter	370	0
	370	-7
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	92 395	104 505
	92 395	104 505

Brf Säven 1

Noter			2018-12-31	2017-12-31		
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år			2055			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1960			
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid		
Ursprunglig byggnad	18 350 598	-4 336 009	-361 764	t o m 2055		
Mark	4 234 256					
	<u>22 584 854</u>	<u>-4 336 009</u>	<u>-361 764</u>			
				Bokfört värde 2018-12-31		
				13 652 825		
				<u>4 234 256</u>		
				<u>17 887 081</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader			18 350 598	18 350 598		
Anskaffningsvärde mark			4 234 256	4 234 256		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>22 584 854</u>	<u>22 584 854</u>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-4 336 009	-3 974 245		
Årets avskrivningar			-361 764	-361 764		
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-4 697 773</u>	<u>-4 336 009</u>		
Bokfört värde			17 887 081	18 248 845		
Taxeringsvärde för Säven 1						
Byggnad - bostäder			11 200 000	11 200 000		
Byggnad - lokaler			2 608 000	2 608 000		
			<u>13 808 000</u>	<u>13 808 000</u>		
Mark - bostäder			4 108 000	4 108 000		
Mark - lokaler			685 000	685 000		
			<u>4 793 000</u>	<u>4 793 000</u>		
Taxeringsvärde totalt			18 601 000	18 601 000		
Not 9 Kundfordringar						
Hyres och avgiftsfordringar			72 649	24 602		
			<u>72 649</u>	<u>24 602</u>		
Not 10 Övriga fordringar						
Skattekonto			9 728	9 728		
			<u>9 728</u>	<u>9 728</u>		
Not 11 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 024 881	827 819	151 857	-1 237 481	-221 689	
Förändring under året	525 230	1 344 770				
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-221 689	221 689	
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-114 386	114 386		
Årets resultat					159 457	
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	337 471	-1 644 784	159 457	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Handelsbanken	146826	2,21%	2019-10-30	1 693 160	20 000
	Handelsbanken	446925	1,20%	2019-04-03	1 000 000	40 000
	Handelsbanken	461812	1,15%	2020-12-01	2 494 513	42 032
					<u>5 187 673</u>	<u>102 032</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						2 452 481
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						4 677 513
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning					14 051 000	14 051 000

Brf Säven 1

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)	2 735 192	88 743
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	28 102	0
	28 102	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	3 477
Förutbetalda hyror och avgifter	133 153	140 698
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	115 242	73 836
	248 395	218 011

Vänersborg 19/3 2019


Erik Brändström



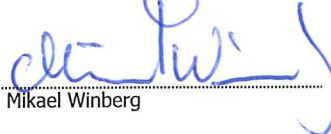
Tomas Johansson



Tord Wennerblom



Leif Selin




Mikael Winberg



Thorild Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 19/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor



Magnus Emilsson 190326
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Säven 1, org.nr. 769610-7783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säven 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Säven 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevision professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 19/3 2019


.....
Magnus Emilsson 190326

BoRevision AB


.....

Annika Wennerblom

Av föreningen vald revisor